

Beleidsregel ontwikkeling landgoed De Dommert

Gelet op artikel 1:3 en 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht worden voor het verlenen van een omgevingsvergunning op de bestemming landgoed De Dommert de volgende voorwaarden gesteld:

- a. het oorspronkelijke landschappelijke ontwerp van landgoed De Dommert (waar de padenstructuur onderdeel van is) en de cultuurhistorische waarde is uitgangspunt voor een nieuwe ontwikkeling binnen deze bestemming.
- b. De restanten van het landschappelijk ontwerp in de vorm van de organisch gevormde vijver en de sterrenkijkerheuvel van Coenraad ter Kuile zijn deels nog aanwezig. Deze dienen op basis van historisch onderzoek en terreinonderzoek hersteld en beleefbaar gemaakt te worden. Een plan hiervoor dient bij de aanvraag te worden gevoegd. Deze wordt beoordeeld door een cultuurhistorisch deskundige van de gemeente of de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit;
- c. Er dient bij ontwikkeling van het gebied sprake te zijn van een integraal plan waarin alle gronden binnen de bestemming Landgoed de Dommert zijn opgenomen.
- d. 90 % van het oude bos dient behouden te blijven in zijn huidige functie als bos. Hierbij geldt dat het aanleggen van voetpaden wel is toegestaan. Het oude bos is opgenomen als bijlage bij de regels (kaart landgoed de Dommert);
- e. Minimaal 70% van het bestemmingsvlak dient te bestaan uit bos en/of groenvoorzieningen, waterpartijen, -lopen, -bergingen, wadi's, infiltratiestroken en andere voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- f. Maximaal 30% van het bestemmingsvlak wordt gerealiseerd voor woningen en bijbehorende bouwwerken, daarbij behorende erftoegangswegen, in- en uitritten, fiets- en voetpaden;
- g. Er dient, voor zover er geen andere voorwaarden zijn gesteld in deze beleidsregel, voldaan te worden aan de regels van de bestemming Wonen-1 die zijn opgenomen in het bestemmingsplan Eschmarkerveld 2023.
- h. Het aantal te realiseren woningen binnen de bestemming Landgoed De Dommert maakt onderdeel uit van het toegestane maximale aantal woningen binnen Wonen-1.
- i. Bij het realiseren van bebouwing dient aan alle zijden een bosstrook met een breedte van minimaal 10 meter behouden te blijven. Doorsnijding daarvan door een weg of pad is toegestaan indien de breedte van de doorsnijding maximaal 10 meter bedraagt;
- j. De bouwhoogte van woonbebouwing bedraagt maximaal 10 meter.
- k. Gestapelde woningen zijn ook toegestaan;
- l. Een omgevingsvergunning kan in aanvulling op a tot en met k niet eerder worden verleend dan nadat:
 1. is aangetoond dat de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de beoogde functie en dat noodzakelijke bodemsaneringen technisch en financieel kunnen worden uitgevoerd;
 2. is aangetoond dat de geluidbelasting vanwege wegverkeer op en in de woningen aanvaardbaar is;
 3. omliggende bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden geschaad;
 4. een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd;
 5. is aangetoond dat een duurzame waterhuishouding gewaarborgd is;
 6. is aangetoond dat de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig aangetast worden;
 7. is aangetoond dat er vanuit flora en fauna en de invloed op beschermde natuurgebieden geen belemmeringen zijn voor uitvoering van het plan.